PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

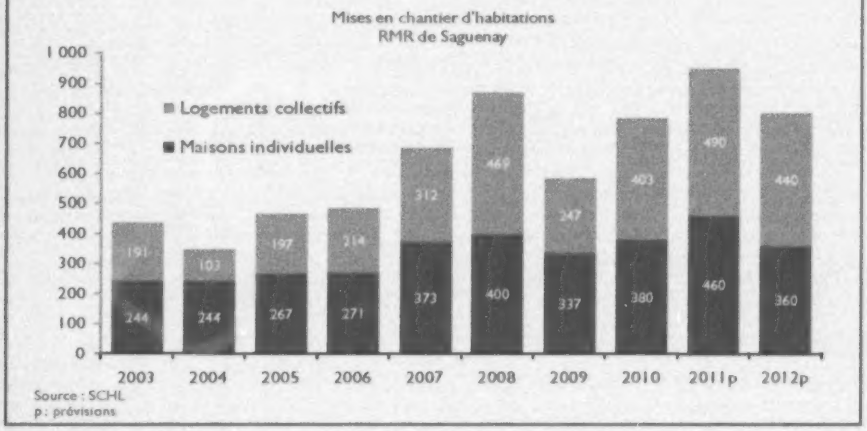
Date de diffusion : automne 2011

Vers une modération de l'activité sur le marché de l'habitation[1]

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, le niveau d'activité sur le marché du neuf atteindra un sommet de 950 mises en chantier en 2011, mais il descendra à 800 en 2012. Malgré cette baisse, la cadence restera élevée par rapport à la moyenne des dernières années. Les conditions qui

Figure 1

Ralentissement de l'activité sur le marché du neuf en 2012



Source : SCHL
p : prévisions

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 Vers une modération de l'activité sur le marché de l'habitation

2 Le marché du travail est hésitant, mais il reprendra du tonus en 2012

2 Taux hypothécaires

2 La démographie : de la conjoncture aux tendances lourdes

3 Le marché de la revente connaîtra un certain regain d'activité en 2012

3 Marché du neuf : après avoir atteint un sommet en 2011, le niveau d'activité devrait diminuer en 2012

4 Les maisons individuelles

4 Les logements collectifs

5 Les conditions du marché locatif traditionnel resteront tendues

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

prévalent sur le marché traduisent les faibles taux hypothécaires et le caractère serré du marché locatif. À ces facteurs viennent se juxtaposer des éléments qui pèseront sur la construction résidentielle : un certain essoufflement du marché du travail, le fait que le transfert de la demande de logements existants vers le marché du neuf se tempère et un ralentissement progressif de la formation des ménages.

Du côté du marché de la revente, les transactions reculeront de 8 % en 2011 avant d'afficher une croissance de 4 % en 2012. La détente du marché réduira les pressions à la hausse qui s'exercent sur le prix MLS® moyen dans le secteur résidentiel, de sorte que la croissance des prix s'établira à 7 % en 2011 et à 5,6 % en 2012. À la fin de la période visée par les prévisions, le prix MLS® moyen aura atteint 190 000 $.

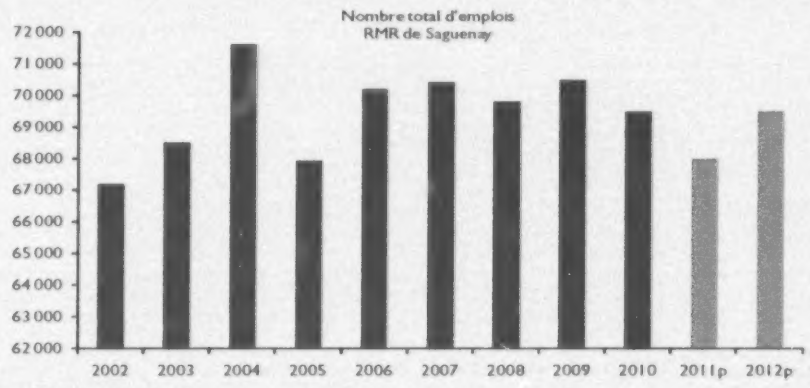
Le marché du travail est hésitant, mais il reprendra du tonus en 2012

Le marché de l'emploi de la RMR de Saguenay connaît un certain essoufflement depuis l'an dernier. Or, comme la reprise attendue ne s'est pas matérialisée au printemps de 2011, le nombre moyen d'emplois a continué de fléchir. La morosité économique aux États-Unis limite l'activité des exportateurs de la région. De plus, puisque les consommateurs ont vivement stimulé la croissance économique par leurs dépenses au cours des derniers trimestres, une modération de leur contribution pourrait avoir un effet sur l'emploi.

On constate en outre que, depuis la deuxième moitié de 2010, le niveau de l'emploi dans le secteur manufacturier de la région de Saguenay se situe à un creux qui n'avait pas été aussi bas

Figure 2

La croissance de l'emploi s'essouffle, mais elle reprendra du tonus en 2012



Source : Statistique Canada
p : prévisions

en plus de dix ans. De même, dans le secteur commercial, il se trouve près d'où il était il y a dix ans. Il s'agit du premier signe d'un certain essoufflement de la progression de l'emploi dans la région. Compte tenu des pertes subies, on prévoit que le nombre d'emplois s'établira à 68 000 en 2011, ce qui représente une baisse de 2 % par rapport à 2010.

Au cours de l'année prochaine, le niveau de l'emploi devrait revenir à ce qu'il était en 2010, soit 69 500 personnes, principalement en raison des nouveaux emplois qui seront créés par les investissements dans la production d'aluminium et dans les infrastructures routières et municipales. Notons que le climat d'incertitude et la conjoncture économique observés à l'échelle mondiale pourraient limiter le potentiel de croissance de l'emploi.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

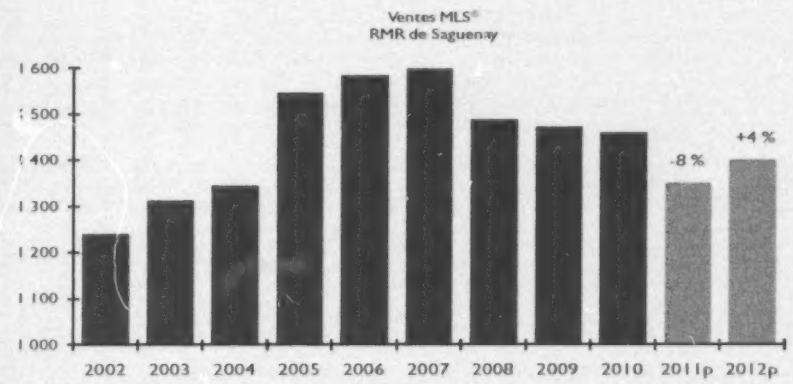
Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

La démographie : de la conjoncture aux tendances lourdes

L'évolution de la situation du marché du travail a une incidence importante sur les flux migratoires. Le nombre d'emplois dans la RMR de Saguenay se situe à de hauts niveaux depuis

Figure 3

La cadence des ventes MLS® s'accélérera en 2012



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions

2006, ce qui a contribué à réduire le déficit migratoire, qui est passé de 1 341 personnes en 2005 à 342, en 2010. Par conséquent, la rétention des jeunes a permis de soutenir la demande de logements dans la région. Jusqu'à présent, les pertes d'emplois estimatives sont contenues et ne devraient pas modifier de façon importante les conditions d'emploi des jeunes. En outre, on ne devrait observer qu'une légère pause dans l'amélioration du bilan migratoire, en 2011. En 2012, celle-ci poursuivra son essor, soutenue par une hausse du niveau de l'emploi.

En plus de ce facteur démographique sensible à la conjoncture économique, on doit rappeler deux tendances lourdes prévalant dans la région de Saguenay : la réduction du nombre de jeunes adultes et le vieillissement de la population. D'abord, la présence d'un moins grand nombre de jeunes entraîne une diminution graduelle de la demande de maisons neuves. Ensuite, les ménages se trouvent de plus en plus dans le groupe d'âge des 55 ans et plus. Le changement des besoins en matière de logement qui touche ces différents groupes d'âge orientera la construction résidentielle, que ce soit par l'ajout de places en résidence pour personnes âgées ou par la production de logements répondant aux besoins spécifiques des baby-boomers. Bref, ces tendances ont une influence structurelle sur le marché de l'habitation. Notons toutefois qu'à court terme, la conjoncture influence grandement les choix que font les ménages en matière de logement.

Le marché de la revente connaîtra un certain regain d'activité en 2012

Le marché de la revente a montré des signes d'essoufflement au début de 2011 et est demeuré hésitant par la suite, tardant à revenir à son niveau des dernières années. Une partie de ce sous-rendement est attribuable au fait que certains achats avaient été devancés, en 2009-2010. Ensuite, les hausses de prix importantes survenues au cours des dernières années ont découragé la demande. Au-delà d'un certain prix, des acheteurs peuvent être tentés par le marché du neuf, compte tenu des faibles taux d'intérêt. C'est pourquoi on s'attend à un niveau de 1 350 transactions en 2011, ce qui représente une baisse de près de 8 % par rapport à 2010.

Néanmoins, à produit comparable, le marché de la revente demeure généralement moins cher que le marché du neuf, étant donné que son parc immobilier est plus âgé. Puisqu'on s'attend à une offre plus abondante de propriétés à vendre, à une modération de la montée des prix des logements existants et à une hausse de 1 % de la TVQ applicable aux habitations neuves en 2012, la demande devrait être plus forte sur le marché existant en 2012. On s'attend donc à une augmentation d'environ 4 % des ventes MLS® en 2012, qui portera le cumul annuel à 1 400 transactions.

Alors qu'en 2010, le marché était nettement à l'avantage du vendeur, il le sera moins en 2011 et en 2012. En dépit de ce desserrement, la hausse des prix s'atténuera (de 7 % en 2011 et de 5,6 % en 2012). Dans ce contexte, le prix MLS® moyen atteindra 180 000 $ en 2011, puis 190 000 $ en 2012.

Marché du neuf : après avoir atteint un sommet en 2011, le niveau d'activité devrait diminuer en 2012

Grâce à la vigueur observée au début de l'année et au nombre de logements que les constructeurs devraient commencer d'ici la fin de 2011, les mises en chantier se chiffreront à 950 cette année – un sommet. Les conditions qui prévalent sur le marché reflètent les faibles taux hypothécaires et le caractère serré du marché locatif. Le rythme d'activité sur le marché du neuf s'atténuera en 2012 : 800 unités seront recensées – un niveau relativement élevé malgré tout. Les facteurs pesant sur ces résultats sont un certain essoufflement du marché

du travail, le fait que le transfert de la demande de logements existants vers le marché du neuf se tempère et la réduction graduelle du nombre de jeunes ménages. Le ralentissement se produira tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Dans la catégorie des appartements, on s'attend en outre à un recul du côté des logements locatifs (en excluant les résidences pour personnes âgées, catégorie où la cadence devrait demeurer assez vigoureuse). En contrepartie, la construction de maisons jumelées et en rangée poursuivra sa croissance.

Les maisons individuelles

En 2010, la demande a repris de la vigueur sur le marché de l'habitation. Les faibles taux hypothécaires et le fait que le niveau de l'emploi soit resté élevé pendant plusieurs années ont contribué à soutenir la demande de maisons neuves. À ces facteurs s'ajoutaient les conditions serrées du marché de la revente, qui ont favorisé une hausse soutenue des prix au cours des dernières années, réduisant ainsi l'écart avec le marché du neuf. La part de la demande dirigée vers ce marché aurait donc légèrement augmenté. En 2011, le contexte est demeuré similaire, si bien qu'on prévoit atteindre un sommet de 460 mises en chantier.

Toutefois, l'activité devrait ralentir en 2012, de sorte que le nombre de mises en chantier descendra à 360 en 2012. Compte tenu de la modération prévue des hausses de prix sur le marché de la revente et de l'attrait grandissant qu'exercent les habitations plus abordables sur les accédants à la propriété, on s'attend à une réduction de 20 % de la construction de maisons individuelles.

Les logements collectifs

En outre, le segment de la maison individuelle tend à céder des parts de marché à celui des logements collectifs, où les unités sont généralement de plus petite taille et plus abordables, comme dans le cas des maisons jumelées et en rangée. De plus, les appartements locatifs et les copropriétés demeurent des produits résidentiels pouvant répondre à ces mêmes critères. Finalement, mentionnons que le nombre total de jeunes ménages tend à diminuer, ce qui pèse graduellement sur le potentiel d'acheteurs de maisons individuelles neuves.

Ensuite, du côté des appartements locatifs (marché traditionnel et celui des résidences pour aînés), on s'attend à un total de près de 360 unités neuves en 2011, puis à 270 autres en 2012. Les conditions demeurent plutôt favorables pour la construction depuis 2008, en raison des faibles taux d'inoccupation. Compte tenu des ajouts effectués au cours des dernières années, une certaine modération de la construction est attendue en 2012. Même si l'ajout d'unités aura tendance à hausser le taux d'inoccupation d'ici 2012, la demande, bien présente, maintiendra le marché dans un état relativement tendu.

Dans le marché des résidences pour personnes âgées, en particulier, les mises en chantier ont été abondantes dans la région de Saguenay ces dernières années, puisque les conditions étaient généralement favorables. Or, en raison de la hausse de l'offre, le taux d'occupation des places standards[2] en résidence privée est passé de 1,6 % en 2009 à 4,6 % en 2011. Malgré cette hausse, il s'agit toujours du taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les régions métropolitaines du Québec. Toutefois, il est important de rappeler que la croissance de la population de 75 ans et plus, principale clientèle des résidences, sera limitée au cours des prochaines années. Par conséquent,

Figure 4

Le segment de la maison individuelle tend à céder des parts de marché

Source : SCHL
p : prévisions

[2] Places occupées par un résident qui reçoit un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour).

on s'attend à une réduction, à moyen terme, du nombre d'immeubles neufs destinés à cette clientèle.

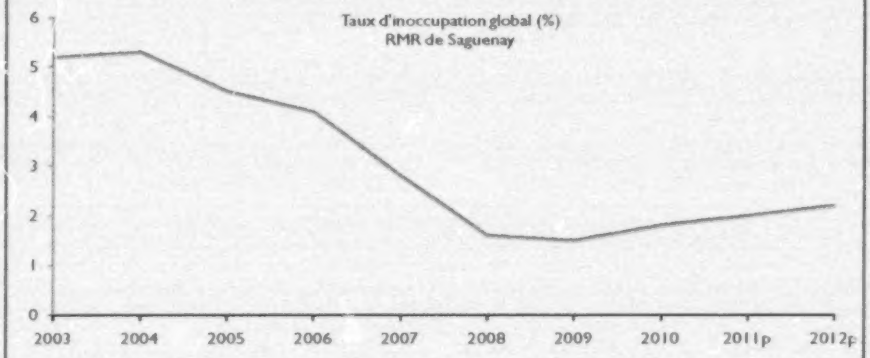
Les conditions du marché locatif traditionnel resteront tendues

Comme il a été mentionné précédemment, la situation du marché locatif est serrée depuis quelques années. En excluant les résidences pour aînés, le taux d'inoccupation demeure sous 2 % depuis 2008. Compte tenu des variations futures de l'offre et de la demande, le marché devrait rester relativement tendu d'ici 2012. La mesure du taux d'inoccupation devrait passer de 1,8 % en octobre 2010 à 2 % en octobre 2011, puis monter à 2,2 % en octobre 2012.

D'une part, certains facteurs auront l'effet de détendre le marché. D'abord, la construction d'immeubles locatifs d'initiative privée a été abondante en 2010-2011 (mais elle ralentira légèrement en 2012). De plus, l'ajout de logements sociaux accroîtra le parc immobilier locatif en 2012. D'autre part, certains facteurs auront l'effet inverse. On sait qu'à partir de 55 ans, les ménages ont tendance à retourner sur le marché locatif. Enfin, le rythme d'accession à la propriété risque de se modérer dans les années à venir, compte tenu du niveau élevé des prix.

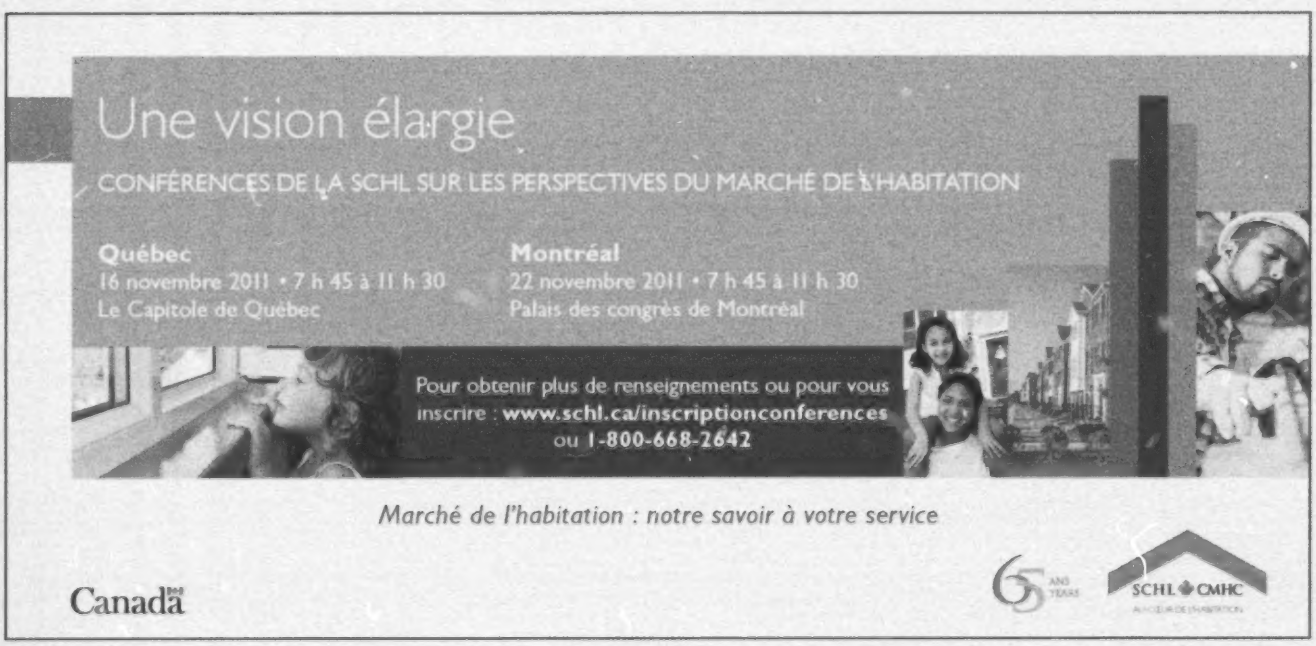
Figure 5

Les conditions du marché locatif resteront relativement tendues d'ici 2012



Source : SCHL
[1] Immeuble d'initiative privée comportant trois logements ou plus (excluant les résidences pour personnes âgées)
p : prévisions

Toutefois, une certaine part d'inconnu persiste, dont le contexte économique incertain. Advenant une hausse de l'emploi moins ferme que prévu, le déficit migratoire pourrait s'alourdir et réduire la demande sur le marché locatif, contribuant ainsi à détendre encore plus le marché d'ici 2012. Par contre, un rythme d'accession à la propriété encore moins fort que prévu pourrait limiter la détente du marché d'ici 2012.



Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 488	1 472	1 460	1 350	-7,5	1 400	3,7
Inscriptions en vigueur MLS®	654	746	712	730	2,5	730	0,0
Prix MLS® moyen ($)	144 213	151 911	168 257	180 000	7,0	190 000	5,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	400	337	380	460	21,1	360	-21,7
Logements collectifs	469	247	403	490	21,6	440	-10,2
Tous types de logement confondus	869	584	783	950	21,3	800	-15,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	184 719	193 687	192 705	195 000	1,2	205 000	5,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	5,0	3,1	3,1	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,5	1,8	2,0	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	518	518	535	545	-	555	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	69 800	70 400	69 500	68 000	-2,2	69 500	2,2
Croissance de l'emploi (%)	-0,9	0,9	-1,3	-2,2	-	2,2	-
Taux de chômage (%)	8,5	8,7	8,1	8,3	-	8	-
Migration nette	-381	-396	-342	-350	2,3	-325	-7,1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

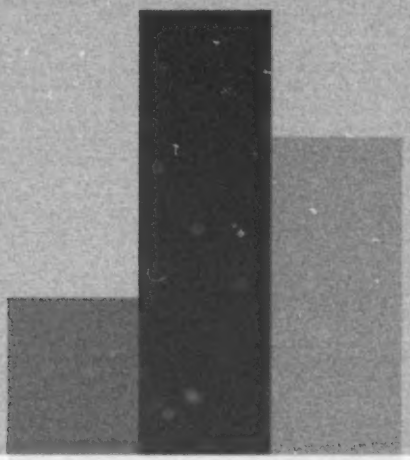
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

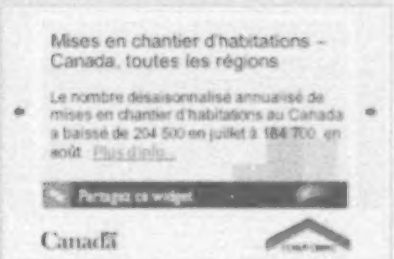
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64285_2011_B02